



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Outubro 2022



Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



Um enorme aumento de impostos

Esta frase, que ficou célebre, bem pode aplicar-se à execução Orçamental em 2022.

No final de setembro de 2022, as **Administrações Públicas registaram um saldo positivo de 5253,1 milhões de euros**, que corresponde a uma melhoria **de 9945,1 milhões de euros** face ao verificado no mesmo período do ano anterior, sobretudo resultado do **crescimento da receita (+15,5%)** (a despesa cresceu 0,3%).

O crescimento da receita reflete, fundamentalmente, a evolução positiva da **receita fiscal (20%)**. **Esta política pró cíclica num período em que o consumo privado vai debater-se com uma subida significativa das prestações de crédito, aumenta a possibilidade de uma contração da Economia.**

Período: janeiro a setembro							€ Milhões
	Execução Acumulada		Variação Homóloga Acumulada				Contributo (em p.p.)
			Absoluta		Relativa (%)		
			agosto	setembro	agosto	setembro	
Receita corrente	63 830,0	73 664,1	8 999,6	9 834,1	16,5	15,4	15,1
Receita Fiscal	36 855,4	44 218,4	6 699,8	7 363,0	21,9	20,0	11,3

Publicada Lei que limita indexação das rendas à inflação em 2%

Foi publicada a **Lei 19/2022** que limita o aumento de rendas em 2023 a 2% e cria uma compensação para os rendimentos (apenas) de 2023.

Para efeitos de IRS, a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na Categoria F (Rendimentos Prediais), obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,91 após as deduções.

Nos casos de rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dois anos, aplicar-se-ão um coeficiente entre 0,90 e 0,70, dependendo da duração do contrato de arrendamento.



2 — Aos rendimentos aos quais se aplique uma das taxas especiais previstas nos n.ºs 2 a 5 do artigo 72.º do CIRS, são aplicáveis os coeficientes de apoio constantes da tabela seguinte:

Taxa especial aplicável	Coeficiente de apoio
26 %	0,90
24 %	0,89
23 %	0,89
22 %	0,88
20 %	0,87
18 %	0,85
16 %	0,82
14 %	0,79
10 %	0,70

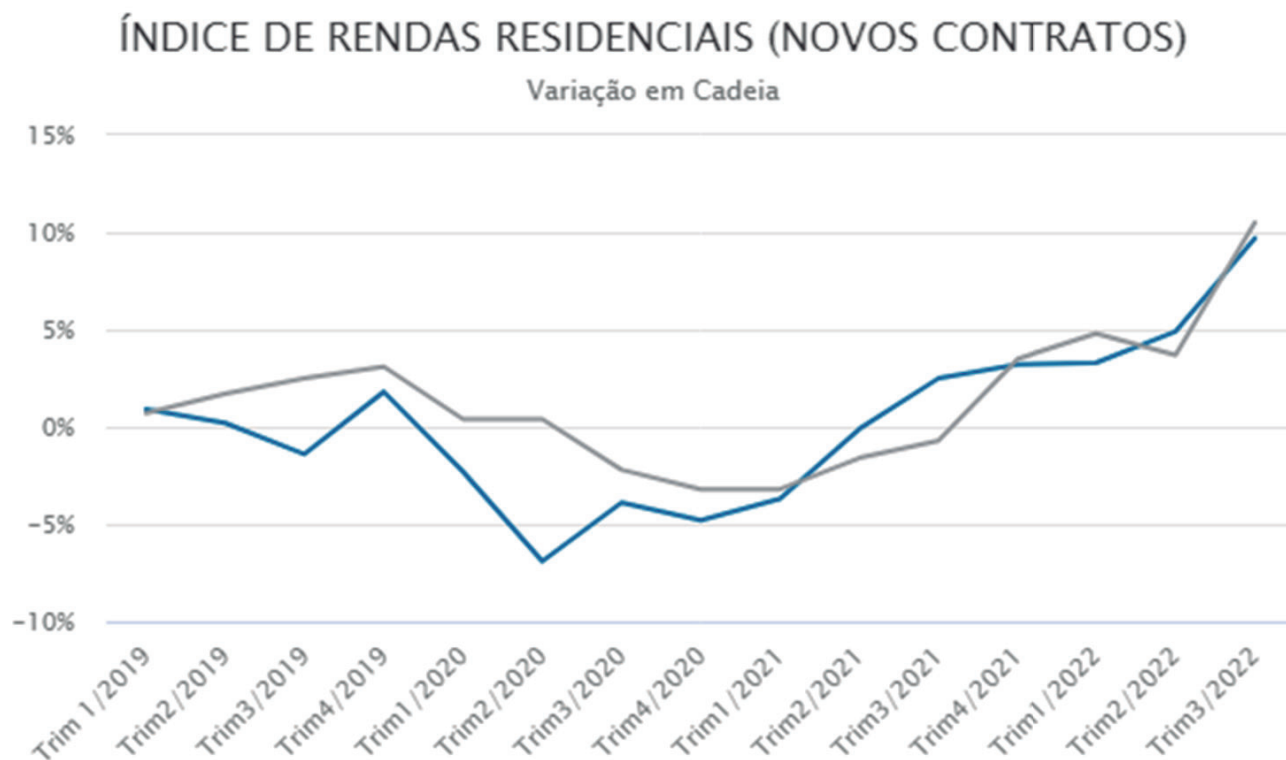
Os coeficientes acima aplicar-se-ão a rendas que, cumulativamente:

- Se tornem devidas e sejam pagas em 2023;
- Emerjam de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo (quando aplicável);
- Não respeitem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação dos coeficientes de atualização de rendas para 2023.

Esta medida é aplicável entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023.



Mercado de Arrendamento - “É ou não É?”



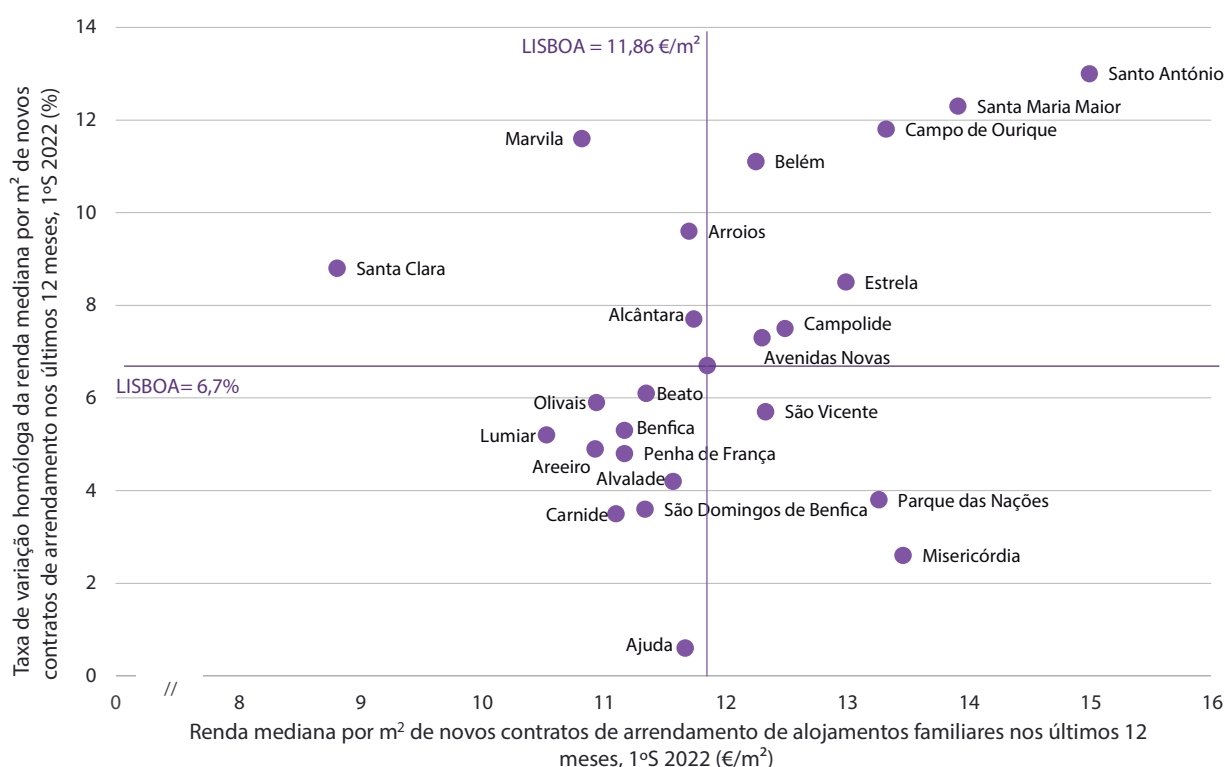
Causou alguma emoção a divulgação pelo Confidencial Imobiliário, da notícia de que os novos arrendamentos em Lisboa e Porto teriam aumentado 10% e cerca de 23% no último ano em Lisboa. Parece, pois, que:

1) Os proprietários anteciparam já não só o efeito da inflação geral (>10% segundo a última estimativa), mas também a possível perda de rendimento futuro por manipulação política das cláusulas de reindexação. Como é normal, a proteção do *status quo* prejudica quem quer entrar de novo no mercado.

2) Existe uma diferença (agora mais nítida) entre os valores recolhidos junto do mercado profissional (essencialmente mediadoras) pela CI (que divulga a média dos mesmos) e os valores globais registados na AT (fonte para o INE, que divulga a mediana). No 2º Trimestre, enquanto o CI divulga €15,1 /m², o INE publicou € 11,9%, uma diferença significativa de cerca de 30%. A explicação pode ser simplesmente porque existe uma grande fatia de mercado de mais baixas rendas que não interessa ou pelo menos não é captado pelos mediadores.



3) Em qualquer caso, a variação total do indicador acumulado dos últimos 3 anos (2019/ 2022), sendo +15% no caso do SIR/CI e praticamente 0% no INE, é muitíssimo inferior à variação no mercado de compra e venda. E a compressão dos yields que acompanhou o ciclo de descida de taxas, pode bem voltar a acompanhar na subida, principalmente depois de perdida a “garantia” da validade das cláusulas de reindexação à inflação.



OE2023: municípios vão ter preferência na venda de imóveis em processos de execução fiscal

Os municípios vão ter direito de preferência na compra e venda ou dação, em cumprimento de prédios ou frações autónomas, situados no respetivo território, que sejam penhorados no âmbito de processos de execução fiscal.

O direito de preferência do município ficará graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo, nos termos previstos no Código Civil.

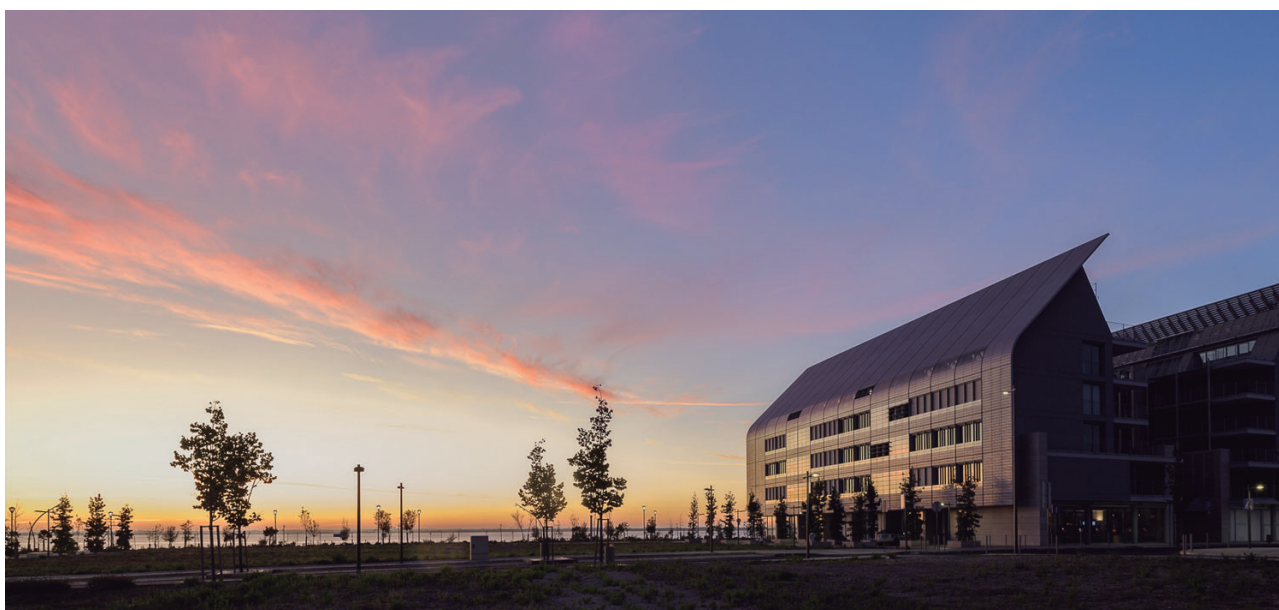
A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) estará obrigada a comunicar ao município, por carta registada com aviso de receção, o projeto de venda e o município terá 30 dias úteis para responder à proposta.



“Se o valor da venda ou dação em pagamento for inferior a 85% do valor base do imóvel”, o município terá ainda “de ser notificado, por carta registada com aviso de receção, para exercer em definitivo o direito de preferência nos precisos termos da venda”, prevê ainda a proposta de LOE 2023.

VIC Properties põe à venda Prata Riverside Village, Matinha e Pinheirinho

A VIC Properties “decidiu contratar um banco de investimento (Alantra) de forma a conduzir um processo competitivo de venda para explorar alternativas de criação de valor para a VIC e para os seus projetos imobiliários localizados no centro de Lisboa e na Comporta”.



As três propriedades que estão à venda têm “um Valor de Desenvolvimento Bruto previsto de cerca de três mil milhões de euros e mais de 500 mil m2 de Área de Construção Bruta.